Årsredovisning 2025
Brf Lotterivägen 19-37

769610-7080



rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lotterivägen 19-37

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 6
Flerårsöversikt ..... s. 7
Upplysning vid förlust ..... s. 8
Förändringar i eget kapital ..... s. 8
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

Noter ..... **s. 13**

Underskrifter ..... **s. 19**

rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar följande fastighet:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skattsedeln 4	2004	Stockholms kommun

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus innehållande 59 bostadsrätter, en hyreslägenhet och 14 lokaler/lager/förråd, på adressen Lotterivägen 19-37 i Hägersten. Fastigheten byggdes 1947 och har värdeår 1997.

Marken innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 751 kvm, varav 3 413 kvm utgörs av lägenhetsyta, 276 kvm lokal- och lageryta samt 62 kvm förrådsyta. I föreningen finns 7 parkeringsplatser som endast hyrs ut till boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning

6 st	1 rum och kök
36 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök

Samtliga av föreningens lokaler är uthyrda.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-06-03 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Evgeniya Alexeeva	Ordförande
Ingemar Per Vilhelm Gurell	Styrelseledamot
Kristina Lindh	Styrelseledamot
Marco Wäktare	Styrelseledamot
Maria Wallgren	Styrelseledamot
Robert Haecks	Styrelseledamot
Carolina Edberg Rappaport (avgått 251024)	Styrelseledamot
Aino Leinonen	Suppleant
Jeanette Frykberg	Suppleant
Nadja Endler (avgått 250901)	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Agnes Torstensson och Emma Lindström.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har Eric Åhsberg, Åhsbergs revisionsbyrå, valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx

Utfört underhåll

1996
- Stambyte
- Nya elinstallationer
- Tak, omlagda/kompletterade åtgärder

2012
- Tvättstugor
- Takrenovering

2013
- Nya sopskåp

2015
- Ventilation
- Torkrum

2016
- Byte av kodsystem till entrédörrar
- Byte entrédörrar
- Installation/gruppanslutning av bredband till alla lägenheter

2017
- Renovering av lekplatsen på innergården

2020
- Underhållsreparationer av värmesystemet

2023
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

2024
- Byte av fjärrvärmecentral

2025
- Stamspolning
- Renovering delar av fasad

Planerade underhåll

2026
- Uppdatering av soputrymmet

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Simpleko AB
Städning	Söder om Söder Kontor & Fastighetsservice AB
Teknisk förvaltning & Fastighetsskötsel	FT Drift

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under räkenskapsåret bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Bytet innebär en mer detaljerad redovisning med bland annat krav på separat avskrivning för byggnadens alla delar. Bytet leder också till högre avskrivningar, men ger samtidigt en mer rättvisande bild. Bytet är obligatoriskt för samtliga bostadsrättsföreningar och ska på sikt öka jämförbarheten föreningarna emellan.

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. Resultatet är lägre i jämförelse med år 2024, där förändringen främst beror på högre reparation- och underhållskostnader. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen. Den har under år 2025 ökat i jämförelse med år 2024.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2026 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 9 % från och med 1 januari 2026. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under året genomfört en omfattande översyn av lokalhyrorna för föreningens lokaler samt tecknat avtal med en ny hyresgäst för den stora lokalen på Lotterivägen 33.

Underhåll och reparationer

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 171 tkr och planerat underhåll för 490 tkr.

En del av de åtgärder som genomförts under året är följande:

- Delar av fasaden har renoverats
- Stamspolning
- En ny tvättmaskin har köpts in
- En lampa installerades på gården i enlighet med medlemmarnas önskemål
- Uppdateringen av värmesystemet i huset färdigställdes under året

Styrelsen har därutöver fortsatt arbetet med brandskydd och åtgärdat merparten av de anmärkningar som framkom vid genomförd brandskyddsrond. De återstående åtgärderna avser vissa markeringar som är tekniskt svåra att utföra; dialog med utförare och teknisk förvaltare pågår.

rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 875 887	2 861 222	2 747 259	2 777 206
Resultat efter fin. poster	-586 651	-447 573	-23 510	-609 740
Soliditet (%)	89	89	89	83
Yttre fond	3 913 944	3 982 394	3 622 094	3 771 666
Taxeringsvärde	122 005 000	124 763 000	124 763 000	124 763 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	777	777	725	733
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	91,2	80,4	84,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 517	1 517	1 517	2 473
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 360	1 360	1 383	2 226
Sparande / kvm totalyta, kr	114	125	127	146
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	26	27	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	204	202	190	173
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	53	43	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	292	281	260	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	4,21	4,74	1,12
Räntekänslighet (%)	1,95	1,95	2,09	3,37

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt och något svagare jämfört med föregående år. Detta förklaras huvudsakligen av ökade kostnader för reparationer samt högre utgifter för planerat underhåll, där genomförda åtgärder under året, bland annat avseende fastighetens fasad - har belastat resultatet. Vidare har avskrivningarna ökat jämfört med föregående år, vilket också påverkar resultatet negativt.

Samtidigt har föreningen haft lägre räntekostnader till följd av förbättrade lånevillkor, vilket delvis har motverkat kostnadsökningarna.

Styrelsen bedömer att det negativa resultatet i huvudsak är hänförligt till planerade och nödvändiga underhållsinsatser samt redovisningsmässiga avskrivningar, och inte till följd av en obalanserad löpande drift. Föreningens ekonomi bedöms i övrigt som stabil.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden och en långsiktigt hållbar ekonomi har styrelsen beslutat att från och med den 1 januari 2026 höja månadsavgifterna med nio procent. Styrelsen arbetar därutöver kontinuerligt med uppföljning av kostnadsutvecklingen, långsiktig underhållsplanering samt optimering av finansieringen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	38 939 597	-	-	38 939 597
Upplåtelseavgifter	13 114 094	-	-	13 114 094
Fond, yttre underhåll	3 982 394	-	-68 450	3 913 944
Balanserat resultat	-9 777 897	-447 573	68 450	-10 157 021
Årets resultat	-447 573	447 573	-586 651	-586 651
Eget kapital	**45 810 614**	**0**	**-586 651**	**45 223 964**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-10 157 021
Årets resultat	-586 651
Totalt	**-10 743 671**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	360 300
Att från yttre fond i anspråk ta	-489 889
Balanseras i ny räkning	-10 614 082
	-10 743 671

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 875 887	2 861 222
Övriga rörelseintäkter	3	1 195	2 099
Summa rörelseintäkter		**2 877 082**	**2 863 321**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 536 843	-2 344 510
Övriga externa kostnader	9	-183 490	-205 051
Personalkostnader	10	-91 994	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-524 946	-488 136
Summa rörelsekostnader		**-3 337 273**	**-3 129 691**
RÖRELSERESULTAT		**-460 192**	**-266 370**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 030	34 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-141 489	-215 668
Summa finansiella poster		**-126 459**	**-181 203**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-586 651**	**-447 573**
ÅRETS RESULTAT		**-586 651**	**-447 573**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	50 117 330	50 337 263
Maskiner och inventarier	13	157 910	92 163
Summa materiella anläggningstillgångar		**50 275 240**	**50 429 426**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**50 275 240**	**50 429 426**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 011	11 067
Övriga fordringar	14	2 256	13 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	56 212	55 558
Summa kortfristiga fordringar		**77 479**	**79 939**
Kassa och bank			
Kassa och bank		718 329	1 116 556
Summa kassa och bank		**718 329**	**1 116 556**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**795 808**	**1 196 495**
SUMMA TILLGÅNGAR		**51 071 048**	**51 625 920**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 053 691	52 053 691
Fond för yttre underhåll		3 913 944	3 982 394
Summa bundet eget kapital		**55 967 635**	**56 036 085**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 157 021	-9 777 897
Årets resultat		-586 651	-447 573
Summa ansamlad förlust		**-10 743 671**	**-10 225 471**
SUMMA EGET KAPITAL		**45 223 964**	**45 810 614**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		17 900	5 900
Summa långfristiga skulder		**17 900**	**5 900**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 102 000	5 102 000
Leverantörsskulder		174 109	190 613
Skatteskulder		9 585	16 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	543 490	500 063
Summa kortfristiga skulder		**5 829 184**	**5 809 406**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**51 071 048**	**51 625 920**

rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-460 192**	**-266 370**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	524 946	488 136
	64 754	**221 766**
Erhållen ränta	15 020	34 465
Erlagd ränta	-144 520	-222 575
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-64 746**	**33 656**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 470	4 934
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 809	-137 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-39 467**	**-98 689**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-292 760	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-78 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-370 760**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	12 000	-10 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**12 000**	**-10 750**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-398 227**	**-109 439**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 116 556**	**1 225 995**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**718 329**	**1 116 556**

rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lotterivägen 19-37 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprincip har ändrats under året från Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2) till Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,47 %
Yttertak	3,53 %
Fasader	6,42 %
Balkonger	2,02 %
Fönster	2,52 %
Stamledningar VA	3,21 %
Stamledningar Värme	1,33 - 4,00 %
Ventilation	3,53 %
El	3,21 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 563 068	2 563 068
Hyresintäkter, bostäder	82 322	78 286
Hyresintäkter, lokaler	101 243	86 991
Hyresintäkter, p-platser	33 600	33 600
Hyresintäkter, förråd	26 947	26 561
Bredband	49 680	49 680
Övriga intäkter	38	3 690
Pant- och överlåtelseavgifter	13 193	14 088
Andrahandsuthyrning	5 796	5 258
Summa	**2 875 887**	**2 861 222**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 195	2 099
Summa	**1 195**	**2 099**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	116 178	94 380
Städning	112 236	107 812
Teknisk fastighetsförvaltning	70 230	67 501
Besiktning och service	12 250	36 087
Yttre skötsel	61 732	49 016
Vinterunderhåll	72 748	90 639
Summa	**445 374**	**445 435**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	170 881	94 638
Summa	**170 881**	**94 638**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll installationer	76 000	428 750
Planerat underhåll fasad	413 889	0
Summa	**489 889**	**428 750**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	109 657	99 397
Uppvärmning	766 316	758 354
Vatten	221 052	197 682
Sophämtning	107 614	96 234
Summa	**1 204 639**	**1 151 667**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 595	38 308
TV/Bredband	63 975	70 282
Fastighetsskatt och avgift	123 490	115 430
Summa	**226 060**	**224 020**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	0	6 297
Förbrukningsmaterial	4 120	9 261
Övriga förvaltningskostnader	1 558	6 192
Konstaterade förluster	0	14 082
Revisionsarvoden	28 375	29 125
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	4 064	4 226
Ekonomisk förvaltning	129 465	120 271
It-tjänster	4 938	4 938
Serviceavgift branschorganisation	6 780	6 780
Bankkostnader	4 191	3 880
Summa	**183 490**	**205 051**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	21 994	21 994
Summa	**91 994**	**91 994**

rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	141 104	214 824
Övriga räntekostnader	385	844
Summa	**141 489**	**215 668**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 480 103	63 480 103
Årets inköp	259 767	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**63 739 870**	**63 480 103**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 142 840	-12 696 224
Årets avskrivning	-479 700	-446 616
Utgående ackumulerad avskrivning	**-13 622 540**	**-13 142 840**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**50 117 330**	**50 337 263**
I utgående restvärde ingår mark med	*18 818 199*	*18 818 199*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 887 000	56 638 000
Taxeringsvärde mark	53 118 000	68 125 000
Summa	**122 005 000**	**124 763 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	791 882	791 882
Årets inköp	32 993	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**824 875**	**791 882**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-699 719	-658 199
Årets avskrivning	32 754	-41 520
Utgående ackumulerad avskrivning	**-666 965**	**-699 719**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**157 910**	**92 163**

rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 256	13 314
Summa	**2 256**	**13 314**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 110	6 780
Försäkringspremier	6 435	6 435
TV/Bredband	11 701	11 845
Ekonomisk förvaltning	31 956	30 498
Inkomsträntor	10	0
Summa	**56 212**	**55 558**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2026-02-28	2,39 %	5 102 000	5 102 000
Summa			**5 102 000**	**5 102 000**
Varav kortfristig del			5 102 000	5 102 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 102 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 380	12 138
El	10 325	10 310
Uppvärmning	103 126	96 628
Utgiftsräntor	11 173	14 204
Vatten	36 934	32 975
Styrelsearvoden och sociala avgifter	57 168	57 168
Ekonomisk förvaltning	4 183	0
Sophantering	19 992	17 661
Förutbetalda avgifter/hyror	262 709	241 479
Beräknat revisionsarvode	17 500	17 500
Summa	**543 490**	**500 063**

rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 756 000	30 756 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholms kommun

Evgeniya Alexeeva
Ordförande

Ingemar Per Vilhelm Gurell
Styrelseledamot

Kristina Lindh
Styrelseledamot

Marco Wäktare
Styrelseledamot

Maria Wallgren
Styrelseledamot

Robert Haecks
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Åhsbergs revisionsbyrå
Eric Åhsberg
Auktoriserad revisor

rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.05.2026 20:43

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 18.05.2026 07:29

DOCUMENT ID:
Sy-sa7Qu1zx

ENVELOPE ID:
rkjTQ7_1Gx-Sy-sa7Qu1zx

DOCUMENT NAME:
Brf Lotterivägen 19-37, 769610-7080 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
332870aa1b0c58b35305e46e0303e2b292d8717153821067dca3d138eb085e149896ba496798f9609d575d2b5fb3251f3debb64e0dbb95f9ca2c8146da166ceb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **ROBERT MICHAEL HAECKS**	**Signed**	**18.05.2026 08:19**	**eID**	**Swedish BankID**
robert.haecks@gmail.com	Authenticated	18.05.2026 08:18	Low	IP: 94.191.152.158
2. **Evgeniya Alexeeva**	**Signed**	**18.05.2026 08:25**	**eID**	**Swedish BankID**
janeg3@hotmail.com	Authenticated	18.05.2026 08:25	Low	IP: 108.60.118.202
3. **KRISTINA LINDH**	**Signed**	**18.05.2026 08:52**	**eID**	**Swedish BankID**
kristina.lindh@gmail.com	Authenticated	18.05.2026 08:51	Low	IP: 109.238.135.186
4. **Ingemar Per Vilhelm Gurell**	**Signed**	**18.05.2026 09:39**	**eID**	**Swedish BankID**
ingmgu@outlook.com	Authenticated	18.05.2026 09:38	Low	IP: 109.238.135.128
5. **MARIA ELINA WALLGREN**	**Signed**	**18.05.2026 10:34**	**eID**	**Swedish BankID**
melinaw71@gmail.com	Authenticated	18.05.2026 10:33	Low	IP: 85.119.131.177
6. **MARCO WÄKTARE**	**Signed**	**18.05.2026 11:25**	**eID**	**Swedish BankID**
marcowaktare@yahoo.com	Authenticated	18.05.2026 11:24	Low	IP: 193.12.143.154
7. **Sven Eric Nils Fredrik Åhsberg**	**Signed**	**18.05.2026 20:43**	**eID**	**Swedish BankID**
eric@ahsbergrevision.se	Authenticated	18.05.2026 20:28	Low	IP: 20.240.139.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37
Org.nr. 769610-7080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

HJljam7_yfg-SJWoTXXuyMg

• identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

• skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

• utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

HJljam7_yfg-SJWoTXXuyMg

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den dag som framgår av min elektroniska signering

Eric Åhsberg
Auktoriserad revisor

HJljam7_yfg-SJWoTXXuyMg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.05.2026 20:42

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 18.05.2026 07:29

DOCUMENT ID:
SJWoTXXuyMg

ENVELOPE ID:
HJljam7_yfg-SJWoTXXuyMg

DOCUMENT NAME:
Brf Lotterivägen RB 2025.pdf
3 pages

SHA-512:
70e60965385c499f45ffaff6477592fd80e8818fec6e0814
eb4cd4c02063e73d64977796f8fbdc36f4a502632e84ec
524ba99dd9862f36a10e922ec296f60e90

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Sven Eric Nils Fredrik Åhsberg**	**Signed**	**18.05.2026 20:42**	**eID**	**Swedish BankID**
eric@ahsbergrevision.se	Authenticated	18.05.2026 20:41	Low	IP: 20.240.139.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed